



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

## Nota justificativa

# Regime da transmissão de fracções autónomas de edifícios afectadas a habitação económica e habitação intermédia

*(Proposta de lei)*

### I. Contexto e objectivo legislativo

A Lei n.º 10/2011 (Lei da habitação económica), alterada pelas Lei n.º 11/2015 e Lei n.º 13/2020, republicada pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 200/2020, não regula o regime de alienação das fracções autónomas de edifícios afectadas a habitação económica, construídos em terrenos do domínio privado do Estado pelo Governo da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, não contendo uma norma semelhante à do artigo 4.º da Lei n.º 4/83/M, de 11 de Junho (Alienação de prédios do Estado aos seus arrendatários), que estabelece o regime de alienação de fracções autónomas de prédios do Estado aos seus arrendatários.

Outrossim, a Lei n.º 17/2023 (Regime jurídico da habitação intermédia) nada estabelece em relação ao direito que incide sobre as fracções de edifícios de habitação intermédia transmitidas.

Uma vez que as fracções autónomas de edifícios de habitação económica e de habitação intermédia só podem ser transmitidas em direito de propriedade decorrente de concessão por arrendamento, na ausência do regime que a presente proposta de lei pretende consagrar, para que seja promovido o procedimento de venda das fracções tem de, previamente, ser atribuído ao Instituto de Habitação, doravante designado por IH, o direito resultante da concessão por arrendamento do terreno, mediante contrato formalizado por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, publicado no *Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau*, doravante designado por *Boletim Oficial*, em conformidade com o preceituado no artigo 125.º da Lei n.º 10/2013 (Lei de terras).



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

De acordo com a Lei de terras, o IH, como qualquer outro promotor particular titular de uma concessão de terreno, transmitirá aos adquirentes das fracções autónomas as situações decorrentes da concessão, ou seja, o direito resultante da concessão, incluindo a propriedade da respectiva fracção. Nesta situação, o direito de propriedade dos adquirentes sobre as fracções emerge do direito de concessão atribuído ao IH.

De modo a simplificar e agilizar o procedimento de concessão, propõe-se na presente proposta de lei que as fracções autónomas de edifícios construídos em terrenos do domínio privado do Estado afectados a habitação económica e habitação intermédia sejam adquiridas directamente ao Governo da RAEM, enquanto entidade responsável pela gestão, uso e desenvolvimento dos solos do Estado, em vez de serem adquiridas a um concessionário, que no caso seria o IH.

O regime de transmissão estabelecido por esta proposta de lei contribui para a execução da política de habitação traçada pelo Governo da RAEM traduzida na implementação de “Cinco classes de habitação”, estabelecida nas Linhas de Acção Governativa (LAG) e no Segundo Plano Quinquenal de Desenvolvimento Socioeconómico da RAEM (2021-2025).

## **II. Principal conteúdo da proposta**

1. A proposta de lei define claramente que a propriedade das fracções autónomas de edifícios afectados a habitação económica e habitação intermédia, construídos pelo Governo da RAEM em terrenos do domínio privado do Estado, transmitida aos adquirentes, resulta de concessão por arrendamento.

2. Uma vez que não existe um contrato de concessão, as condições a que deve obedecer a concessão são fixadas por decisão do Chefe do Executivo, nos termos do artigo 124.º da Lei de terras, a qual é publicada no *Boletim Oficial* por despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

3. As condições da concessão fixadas por decisão do Chefe do Executivo e publicitadas pelo despacho do Secretário para os Transportes e Obras Públicas são objecto de inscrição predial. Trata-se de uma inscrição de regime de direito, como é a da propriedade horizontal, sem menção de sujeitos activos, porquanto no momento em que é lavrada a inscrição não existem ainda concessionários. Com efeito, o direito de concessão constitui-se com a primeira alienação de fracção autónoma, tal como sucede com o direito de propriedade horizontal.

4. A propriedade horizontal sobre os edifícios é constituída nos termos do n.º 2 do artigo 1317.º do Código Civil, ou seja, por destinação do prédio à construção de fracções autónomas, prevista no respectivo projecto de obra.

5. O IH é a entidade competente para promover o procedimento de venda das fracções autónomas, nomeadamente para celebrar os contratos-promessa e escrituras públicas, bem como requerer o registo das condições da concessão e da constituição da propriedade horizontal e requerer a atribuição de número de polícia e a inscrição na matriz dos edifícios, aliás, em conformidade com o regime estabelecido na Lei da habitação económica e no Regime jurídico da habitação intermédia.